

Έγκριση Τροποποίησης
(μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας μελέτης των ενστάσεων)

ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΤΣΕΡΙΟΥ
ΠΡΟΝΟΙΕΣ ΚΑΙ ΜΕΤΡΑ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ

ΕΓΚΡΙΜΕΝΟ 2015

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ

ΛΕΥΚΩΣΙΑ, ΜΑΙΟΣ 2015

Το Τοπικό Σχέδιο Τσερίου αποτελεί Σχέδιο Ανάπτυξης, όπως ορίζεται στον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο.

Το κείμενο με τίτλο «Τοπικό Σχέδιο Τσερίου 2013 – Πρόνοιες και Μέτρα Πολιτικής» τροποποιείται στην έκταση που αναφέρει το παρόν κείμενο και μετονομάζεται σε «Τοπικό Σχέδιο Τσερίου 2015 – Πρόνοιες και Μέτρα Πολιτικής», με την ένδειξη «Εγκριμένο».

Το Τοπικό Σχέδιο Τσερίου τροποποιείται στην παρούσα του μορφή ως αποτέλεσμα της διαδικασίας μελέτης των ενστάσεων που υποβλήθηκαν κατά των προνοιών του Τοπικού Σχεδίου Τσερίου 2013 και μετά από σχετική Απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου, σύμφωνα με τις πρόνοιες των εδαφίων (6) και (7) του άρθρου 18 του Νόμου.

Το Εγκριμένο «Τοπικό Σχέδιο Τσερίου 2015 – Πρόνοιες και Μέτρα Πολιτικής» είναι αναρτημένο στην ιστοσελίδα του Υπουργείου Εσωτερικών με την ηλεκτρονική διεύθυνση www.moi.gov.cy, καθώς και στην ιστοσελίδα του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως με την ηλεκτρονική διεύθυνση www.moi.gov.cy/tph.

Στο παρόν τεύχος περιλαμβάνονται μόνο οι τροποποιήσεις του κειμένου «Τοπικό Σχέδιο Τσερίου 2013» και αυτές αφορούν τις παραγράφους που σημειώνονται στη συνέχεια.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ	11	ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΚΑΙ ΣΤΕΓΑΣΗ	1
	11.6	Ανέγερση Μεμονωμένης Κατοικίας εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης και Ανέγερση Κατοικίας σε Κτηνοτροφικές Ζώνες	1
ΚΕΦΑΛΑΙΟ	14	ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	2
	14.5	Χωροθετική Πολιτική για Εκπαιδευτήρια	2
ΚΕΦΑΛΑΙΟ	15	ΥΓΕΙΑ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΜΕΡΙΜΝΑ	3
	15.5	Χωροθετική Πολιτική για Νοσηλευτήρια, Διαγνωστικά και άλλα Ιατρικά Κέντρα	3
	15.6	Χωροθετική Πολιτική για Ιδιωτικά Ιατρεία	4
ΚΕΦΑΛΑΙΟ	16	ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΙΣ	5
	16.6	Χωροθετική Πολιτική για Ανοικτές Αθλητικές Διευκολύνσεις	5
	16.8	Άλλες Πρόνοιες	6
ΚΕΦΑΛΑΙΟ	17	ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΙΣ ΑΝΑΨΥΧΗΣ ΚΑΙ ΨΥΧΑΓΩΓΙΑΣ	7
	17.8	Αυτοτελείς Αίθουσες Δεξιώσεων	7
	17.10	Χωροθετική Πολιτική για Σύνθετες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας	8
	17.11	Άλλες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας	8
ΚΕΦΑΛΑΙΟ	27	ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΕΙΔΙΚΟΥ ΤΥΠΟΥ	10
	27.3	Τηλεοπτικοί ή/ και Ραδιοφωνικοί Σταθμοί	10
ΚΕΦΑΛΑΙΟ	28	ΜΕΛΕΤΕΣ ΚΑΙ ΕΡΓΑ ΠΡΟΤΕΡΑΙΟΤΗΤΑΣ	11
ΚΕΦΑΛΑΙΟ	30	ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΜΕΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ	12
	30.1	Γενικά	12
	30.2	Προβλήματα	12
	30.3	Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης και Βασικοί Στόχοι	13
	30.4	Περιοχή Εξειδικευμένων Αναπτύξεων	13
	30.5	Κατηγορίες Εξειδικευμένων Αναπτύξεων	14
	30.6	Βασικές Παράμετροι	14
	30.7	Βασικές Προϋποθέσεις	19
	30.8	Άλλες Πρόνοιες	20
ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ	1		22

11. ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΚΑΙ ΣΤΕΓΑΣΗ

11.6 Ανέγερση Μεμονωμένης Κατοικίας εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης και Ανέγερση Κατοικίας σε Κτηνοτροφικές Ζώνες

Αντικατάσταση της παραγράφου 11.6.5 (σελ. 78) με την ακόλουθη παράγραφο.

- 11.6.5** Στην Ειδική Ζώνη με κωδικό ΠΑΛ (Ειδική Ζώνη Περιμετρικού Αυτοκινητόδρομου Λευκωσίας) ισχύουν οι πρόνοιες της παραγράφου 20.5.1 (Η Πολιτική εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης).

14. ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ

14.5 Χωροθετική Πολιτική για Εκπαιδευτήρια

Χωροθέτηση Σχολείων Στοιχειώδους Εκπαίδευσης

Προσθήκη της ακόλουθης υποπαραγράφου 14.5.10(γ) (σελ. 126):

- 14.5.10** (γ) Στην Περιοχή Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και πρόνοιες του Κεφαλαίου 30 (Εξειδικευμένες Αναπτύξεις).

Χωροθέτηση Σχολείων Μέσης Εκπαίδευσης

Προσθήκη της ακόλουθης υποπαραγράφου 14.5.15(γ) (σελ. 127):

- 14.5.15** (γ) Στην Περιοχή Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και πρόνοιες του Κεφαλαίου 30 (Εξειδικευμένες Αναπτύξεις).

Χωροθέτηση Σχολών Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης

Αντικατάσταση της παραγράφου 14.5.17 (σελ. 128) με την ακόλουθη παράγραφο:

- 14.5.17** Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης θα χωροθετούνται μέσα σε Περιοχές Ανάπτυξης και θα έχουν άνετες συνθήκες προσπέλασης από τους αυτοκινητόδρομους καθώς και τους δρόμους πρωταρχικής σημασίας.

Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης είναι επίσης δυνατό να χωροθετούνται στην Περιοχή Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και πρόνοιες του Κεφαλαίου 30 (Εξειδικευμένες Αναπτύξεις).

15. ΥΓΕΙΑ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΜΕΡΙΜΝΑ

15.5 Χωροθετική Πολιτική για Νοσηλευτήρια, Διαγνωστικά και άλλα Ιατρικά Κέντρα

Αντικατάσταση της παραγράφου 15.5.4 (σελ. 139-140) με την ακόλουθη παράγραφο.

15.5.4 Ειδικοί τύποι κλινικών (κέντρα αποτοξίνωσης, κλινικές ψυχικής αποκατάστασης, κ.ο.κ.) είναι δυνατόν να χωροθετηθούν και εκτός του Ορίου Ανάπτυξης κατά προτεραιότητα στην καθορισμένη Περιοχή Εξειδικευμένων Αναπτύξεων (όπως περιγράφεται στην παράγραφο 30.4), καθώς και σε τεμάχια που εμπίπτουν στην Αγροτική Ζώνη Γα4 και εφάπτονται του Περιμετρικού Δακτύλιου Τσερίου, νοουμένου ότι θα διασφαλίζονται αποδεκτές συνθήκες πρόσβασης και ποιότητας περιβάλλοντος και δεν θα δημιουργούνται αρνητικές προϋποθέσεις για ενδεχόμενες μελλοντικές επεκτάσεις άλλων λειτουργιών. Στις περιπτώσεις αυτές δεν θα εφαρμόζεται η παράγραφος 10.2.6 για μείωση στο 70% του ανώτατου συντελεστή δόμησης της επικρατούσας χρήσης.

Η παρούσα πολιτική δεν εφαρμόζεται στο τμήμα του Περιμετρικού Δακτύλιου Τσερίου που εμπίπτει στον Περιμετρικό Αυτοκινητόδρομο Λευκωσίας και στις περιοχές προστασίας που καθορίζονται τόσο εκατέρωθεν του όσο και στους ανισόπεδους/ ισόπεδους κόμβους [σχετικό είναι το Σχέδιο με Αρ. 5 (Χρήση Γης) του Τοπικού Σχεδίου].

Αντικατάσταση της παραγράφου 15.5.5 (σελ. 140) με την ακόλουθη παράγραφο.

15.5.5 Σε περίπτωση δημιουργίας νοσηλευτηρίου ή διαγνωστικού/ ιατρικού κέντρου, το οποίο προορίζεται να χρησιμοποιηθεί για την εισδοχή και παραμονή ασθενών όπου θα τους παρέχονται υπηρεσίες υγείας ή νοσηλείας ή όπως καθορίζεται στον περί Ιδιωτικών Νοσηλευτηρίων (Έλεγχος Ίδρυσης και Λειτουργίας) Νόμο του 2001 και στις εκάστοτε τροποποιήσεις του, το υπολειπόμενο δομήσιμο εμβαδόν της ανάπτυξης δεν θα διατίθεται για οποιαδήποτε άλλη χρήση.

Νοείται ότι σε περίπτωση δημιουργίας διαγνωστικού/ ιατρικού κέντρου, το οποίο δεν προορίζεται για τους πιο πάνω σκοπούς, το υπολειπόμενο δομήσιμο εμβαδόν της ανάπτυξης είναι δυνατό να διατίθεται για οποιαδήποτε άλλη επιτρεπόμενη χρήση.

Προσθήκη της ακόλουθης παραγράφου 15.5.6 (σελ. 140):

15.5.6 Εγκαταστάσεις που σχετίζονται με την υγεία είναι δυνατό να χωροθετούνται και στην Περιοχή Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και πρόνοιες του Κεφαλαίου 30 (Εξειδικευμένες Αναπτύξεις).

15.6 Χωροθετική Πολιτική για Ιδιωτικά Ιατρεία

Αντικατάσταση της παραγράφου 15.6.3 (σελ. 140-141) με την ακόλουθη παράγραφο.

- 15.6.3** Σε περίπτωση δημιουργίας ιδιωτικού ιατρείου σε περιοχή κατοικίας, σύμφωνα με τις πρόνοιες των παραγράφων 15.6.1 και 15.6.2, το υπολειπόμενο δομήσιμο εμβαδόν της ανάπτυξης θα διατίθεται για οικιστική χρήση.

16. ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΙΣ

16.6 Χωροθετική Πολιτική για Ανοικτές Αθλητικές Διευκολύνσεις

Αντικατάσταση της παραγράφου 16.6.2.3 (σελ. 150-151) με την ακόλουθη παράγραφο.

16.6.2.3 Μεμονωμένα μίνι γήπεδα ποδοσφαίρου είναι δυνατό να χωροθετηθούν και εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης, κατά προτεραιότητα στην καθορισμένη Περιοχή Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και πρόνοιες του Κεφαλαίου 30 (Εξειδικευμένες Αναπτύξεις), καθώς και σε τεμάχια που εμπίπτουν στην Αγροτική Ζώνη Γα4 και εφάπτονται του Περιμετρικού Δακτύλιου Τσερίου, χωρίς να αποτελούν μέρος Οργανωμένου Αθλητικού Κέντρου Μεγάλης Κλίμακας, νοουμένου ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις των υποπαραγράφων 16.6.2.2(α), (β) και (γ) και εφαρμόζονται παράλληλα τα ακόλουθα:

- (α) Το τεμάχιο θα έχει ελάχιστο εμβαδόν της τάξης των 2.000 τ.μ.
- (β) Η απόσταση των επιμέρους αθλητικών διευκολύνσεων και των υποστηρικτικών εγκαταστάσεων θα είναι τουλάχιστον 10 μέτρα από τα όρια του τεμαχίου.
- (γ) Η/οι οικοδομή/ές των υποστηρικτικών εγκαταστάσεων (αποδυτήρια, χώροι υγιεινής, μικρό γραφείο, μικρό ιατρείο, μικρή αποθήκη και μικρό περίπτερο) θα είναι ισόγεια/ες με μέγιστο ύψος τα 5 μέτρα, ενώ θα ισχύουν οι συντελεστές ανάπτυξης της οικείας πολεοδομικής ζώνης, με την προϋπόθεση ότι το μεικτό εμβαδόν τους δεν θα υπερβαίνει τα 200 τ.μ.
- (δ) Όπου κρίνεται αναγκαίο θα απαιτείται η ηχομόνωση των αθλητικών διευκολύνσεων με ηχοπετάσματα.
- (ε) Σε περίπτωση όπου οι αθλητικές διευκολύνσεις θα διαθέτουν φωτισμό για νυκτερινή λειτουργία, η Πολεοδομική Αρχή θα εξετάζει το ενδεχόμενο επηρεασμού των ανέσεων της περιοχής, επιτρέποντάς τον όταν πρόκειται για φωτισμό προηγμένης τεχνολογίας και χαμηλής έντασης ή όταν αυτός αποκρύπτεται λόγω χωροθέτησης και τοπογραφίας της ανάπτυξης.
- (στ) Προς αποφυγή οποιωνδήποτε τυχόν δυσμενών επιπτώσεων, αναπτύξεις του τύπου αυτού θα πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 100 μέτρα από το όριο Κτηνοτροφικής Ζώνης/Περιοχής ή Βιομηχανικής Ζώνης Κατηγορίας Α και τουλάχιστον 50 μέτρα από το όριο Βιομηχανικής Ζώνης Κατηγορίας Β.

Η παρούσα πολιτική δεν εφαρμόζεται στο τμήμα του Περιμετρικού Δακτύλιου Τσερίου που εμπίπτει στον Περιμετρικό Αυτοκινητόδρομο Λευκωσίας και στις περιοχές προστασίας που καθορίζονται τόσο εκατέρωθεν του όσο και στους ανισόπεδους/ ισόπεδους κόμβους [σχετικό είναι το Σχέδιο με Αρ. 5 (Χρήση Γης) του Τοπικού Σχεδίου].

16.8 Άλλες Πρόνοιες

Αντικατάσταση της παραγράφου 16.8 (σελ. 153) με την ακόλουθη παράγραφο.

- 16.8** Διευκολύνσεις οι οποίες σχετίζονται με τον αθλητισμό είναι δυνατόν να χωροθετούνται στις περιοχές και υπό τις προϋποθέσεις του Κεφαλαίου 17 (Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας) και του Κεφαλαίου 30 (Εξειδικευμένες Αναπτύξεις), όπως επίσης και σε δημόσιους χώρους πρασίνου με βάση το Κεφάλαιο 6 (Περιβάλλον).

17. ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΙΣ ΑΝΑΨΥΧΗΣ ΚΑΙ ΨΥΧΑΓΩΓΙΑΣ

17.8 Αυτοτελείς Αίθουσες Δεξιώσεων

Αντικατάσταση του δεύτερου μέρους της παραγράφου 17.8.1 (σελ. 159) με την ακόλουθη παράγραφο.

17.8.1 Η ανέγερση αυτοτελούς Αίθουσας Δεξιώσεων είναι δυνατόν να επιτρέπεται:

- (α) Σε κατάλληλες θέσεις μέσα σε Περιοχές Ανάπτυξης, σε συνδυασμό με οικοδομές θρησκευτικής λατρείας, όταν η αίθουσα προορίζεται να εξυπηρετήσει τελετές που σχετίζονται με τους χώρους αυτούς, νοουμένου ότι η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία έχει εμβαδόν ελεύθερο από οποιαδήποτε οικοδομή της τάξης των 1.000 τ.μ., και το εμβαδόν του ωφέλιμου χώρου δεξιώσεων δεν υπερβαίνει τα 300 τ.μ. Θα ισχύει συντελεστής δόμησης 0,30:1 ή ο συντελεστής που καθορίζεται για κατοικία, οποιοδήποτε από τα δύο είναι μικρότερος.
- (β) Στην Περιοχή Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, νοουμένου ότι η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία έχει ελάχιστο εμβαδόν της τάξης των 5.000 τ.μ., και το εμβαδόν του ωφέλιμου χώρου δεξιώσεων δεν υπερβαίνει τα 500 τ.μ. Το ποσοστό κάλυψης και ο συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνουν το 0,10:1.

Αντικατάσταση της υποπαραγράφου 17.8.4(β) (σελ. 160) με την ακόλουθη υποπαραγραφο.

17.8.4 (β) Θα διασφαλίζονται οι απαιτούμενοι χώροι στάθμευσης, με εισόδους/εξόδους που θα εξασφαλίζουν καλή ορατότητα, αποφεύγοντας οποιοδήποτε ενδεχόμενο στάθμευσης κατά μήκος της δημόσιας οδού. Η Πολεοδομική Αρχή θα εξασφαλίζει, όπου είναι εφικτό, απομονωτική λωρίδα πρασίνου μεταξύ του τεμαχίου και του δρόμου πρωταρχικής σημασίας, ούτως ώστε, ανάλογα με την περίπτωση, η πρόσβαση από τον αναφερόμενο δρόμο να αποτρέπεται ή να επιτρέπεται από ελεγχόμενες εισόδους/ εξόδους.

Προσθήκη της ακόλουθης υποπαραγράφου 17.8.4(η) (σελ. 161).

17.8.4 (η) Στις περιπτώσεις χωροθέτησης της ανάπτυξης στην Περιοχή Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, η οικοδομή πρέπει να απέχει τουλάχιστον 25,00 μ. από πρωτεύον οδικό δίκτυο, και τουλάχιστον 15,00 μ. από οποιοδήποτε άλλο οδικό σύνορο.

17.10 Χωροθετική Πολιτική για Σύνθετες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας

17.10.1 Θεματικά Πάρκα

Προσθήκη της ακόλουθης παραγράφου 17.10.1.7 (σελ. 164).

17.10.1.7 Θεματικά πάρκα είναι επίσης δυνατό να επιτραπούν και στην καθορισμένη Περιοχή Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και πρόνοιες του Κεφαλαίου 30 (Εξειδικευμένες Αναπτύξεις).

17.10.2 Κέντρα πολλαπλού αθλητικού/ ψυχαγωγικού χαρακτήρα

Προσθήκη της ακόλουθης παραγράφου 17.10.2.7 (σελ. 164).

17.10.2.7 Αναπτύξεις του τύπου αυτού είναι επίσης δυνατό να χωροθετούνται και στην καθορισμένη Περιοχή Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και πρόνοιες του Κεφαλαίου 30 (Εξειδικευμένες Αναπτύξεις).

17.11 Άλλες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας

Αντικατάσταση της παραγράφου 17.11.2 (σελ. 166-167) με την ακόλουθη παράγραφο:

17.11.2 Άλλες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας είναι δυνατό να χωροθετούνται εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης στην καθορισμένη Περιοχή Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και πρόνοιες του Κεφαλαίου 30 (Εξειδικευμένες Αναπτύξεις), καθώς και σε τεμάχια που εμπίπτουν στην Αγροτική Ζώνη Γα4 και εφάπτονται του Περιμετρικού Δακτύλιου Τσερίου, νοουμένου ότι το τεμάχιο έχει ελάχιστη έκταση της τάξης των 10.000 τ.μ. και το μέτωπό του με το δρόμο πρωταρχικής σημασίας είναι τουλάχιστον 50 μέτρα, και αυτές εντάσσονται σωστά στη φυσιογνωμία και στο χαρακτήρα της περιοχής. Αναπτύξεις αυτού του τύπου που θεωρείται πιθανό να δημιουργούν όχληση θα μελετούνται με ιδιαίτερη προσοχή, ώστε να μην επηρεάζονται οι ανέσεις γειτνιάζουσας ευαίσθητης χρήσης (π.χ. Οικιστική Ζώνη).

Η παρούσα πολιτική δεν εφαρμόζεται στο τμήμα του Περιμετρικού Δακτύλιου Τσερίου που εμπίπτει στον Περιμετρικό Αυτοκινητόδρομο Λευκωσίας και στις περιοχές προστασίας που καθορίζονται τόσο εκατέρωθεν του όσο και στους ανισόπεδους/ ισόπεδους κόμβους [σχετικό είναι το Σχέδιο με Αρ. 5 (Χρήση Γης) του Τοπικού Σχεδίου].

Σε εξαιρετικές περιπτώσεις, τέτοιες διευκολύνσεις κλειστού τύπου (όπως ενυδρεία, bowling centres και παρόμοια), θα μπορούσαν να επιτραπούν και σε τεμάχιο με ελάχιστη έκταση της τάξης των 7.500 τ.μ., νοουμένου ότι διασφαλίζονται στο ισόγειο χώροι στάθμευσης σε αναλογία ένας (1) χώρος

στάθμευσης για κάθε 20 τ.μ. ή μέρους τούτων της συνολικής επιφάνειας όλων των χώρων και υποστατικών (πρόσθετα θα απαιτείται επαρκής χώρος στάθμευσης ποδηλάτων και μοτοποδηλάτων).

Προς αποφυγή οποιωνδήποτε τυχόν δυσμενών επιπτώσεων, Άλλες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας θα πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 200 μέτρα από το όριο Κτηνοτροφικής Ζώνης/Περιοχής ή Βιομηχανικής Ζώνης Κατηγορίας Α.

27. ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΕΙΔΙΚΟΥ ΤΥΠΟΥ

27.3 Τηλεοπτικοί ή/ και Ραδιοφωνικοί Σταθμοί

Προσθήκη της ακόλουθης παραγράφου 27.3.3 (σελ. 204).

- 27.3.3** Τηλεοπτικοί ή/ και Ραδιοφωνικοί Σταθμοί είναι επίσης δυνατόν να χωροθετούνται στην καθορισμένη Περιοχή Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και πρόνοιες του Κεφαλαίου 30 (Εξειδικευμένες Αναπτύξεις).

28. ΜΕΛΕΤΕΣ ΚΑΙ ΕΡΓΑ ΠΡΟΤΕΡΑΙΟΤΗΤΑΣ

Διόρθωση της αρίθμησης των ακόλουθων παραγράφων του Κεφαλαίου (σελ. 205).

28.1 Γενικά

28.1.1 Το Τοπικό Σχέδιο Τσερίου αποτελεί ...

28.1.2 Οι πρόνοιες του Σχεδίου Περιοχής ...

28.2 Σχέδιο Περιοχής

28.3 Ρυθμιστικό Σχέδιο

28.4 Μέτρα Πολιτικής για Άλλες Θεματικές Ενότητες

Προσθήκη νέου Κεφαλαίου 30 «Εξειδικευμένες Αναπτύξεις».**30. ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΜΕΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ****30.1 Γενικά**

30.1.1 Η ευρύτερη κυβερνητική πολιτική καθορίζει στρατηγικούς στόχους για διεύρυνση της οικονομικής βάσης και αύξηση των ευκαιριών απασχόλησης.

30.1.2 Στους στόχους περιλαμβάνονται, μεταξύ άλλων:

(α) Η μεγέθυνση της παραγωγικής δυναμικότητας της οικονομίας και η βελτίωση της παραγωγικότητας, με δραστηριότητες υψηλής προστιθέμενης αξίας.

(β) Η ενίσχυση της παραγωγής καινοτομίας, καθώς και της έρευνας και της ανάπτυξης.

(γ) Η προώθηση της διάχυσης των νέων τεχνολογιών και της κοινωνίας της γνώσης.

30.1.3 Για προώθηση της πιο πάνω γενικής πολιτικής, κρίνεται αναγκαία η εισαγωγή ειδικής χωροθετικής πολιτικής για νέους τύπους αναπτύξεων για έγκαιρη ανταπόκριση στις σύγχρονες τάσεις, καθώς και ευέλικτων πολιτικών που να επιτρέπουν εναλλακτικές μορφές ανάπτυξης, προσαρμοσμένες στα δεδομένα και ιδιαιτερότητες των αναπτύξεων αυτών και του ευρωπαϊκού χώρου.

30.1.4 Το παρόν κεφάλαιο εισάγει επίσης εναλλακτικές πολιτικές για την προώθηση και ενθάρρυνση υλοποίησης διαφόρων τύπων αναπτύξεων εκτός Περιοχών Ανάπτυξης, όπως Κέντρα Πολλαπλού Αθλητικού/ Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα, Σχολών Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης, Θεματικών Πάρκων, κ.λπ., αναπτύξεις για τις οποίες κατά κανόνα απαιτείται μεγάλη έκταση γης.

30.2 Προβλήματα

30.2.1 Οι πρόνοιες του παρόντος Κεφαλαίου θα αντιμετωπίσουν προβλήματα που περιλαμβάνουν:

(α) Το υψηλό κόστος της αγοράς της γης εντός Περιοχών Ανάπτυξης.

(β) Τον κατακερματισμό του ιδιοκτησιακού καθεστώτος.

(γ) Τη φέρουσα ικανότητα των περιοχών εντός Περιοχών Ανάπτυξης των αστικών συγκροτημάτων, η οποία δημιουργεί σχετικά όρια ως προς τις δυνατότητες υλοποίησης των στρατηγικών στόχων.

30.3 Ειδική Στρατηγική Ανάπτυξης και Βασικοί Στόχοι

30.3.1 Η Ειδική Στρατηγική των προνοιών που αναφέρονται πιο κάτω αποσκοπεί στην πολυλειτουργική ανάπτυξη της περιαστικής αυτής περιοχής, και είναι αποφασιστικής σημασίας για την επίτευξη των προαναφερόμενων στόχων στα πλαίσια των αρχών της αειφορίας μεσοπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα.

30.3.2 Βασικός στόχος της εισαγωγής πολιτικής για εξειδικευμένες αναπτύξεις είναι η διασφάλιση ικανοποιητικών εκτάσεων γης στην καταλληλότερη περιοχή για την προώθηση των επιθυμητών αυτών αναπτύξεων, καθώς και η ορθολογική αξιοποίηση και ανάπτυξη της περιοχής αυτής με κριτήρια και προϋποθέσεις. Σημαντική θεωρείται η απόδοση βεβαιότητας στους επενδυτές όσον αφορά τη δυνατότητα χωροθέτησης των αναφερόμενων αναπτύξεων. Παράλληλα επιδιώκεται η αναβάθμιση του Δήμου με την παροχή κατάλληλης γης για ένα ευρύ φάσμα υπηρεσιών και επιχειρηματικής δραστηριότητας προς όφελος της τοπικής κοινωνίας, σε περιοχή όπου υφίσταται το κατάλληλο απόθεμα γης και σε περιοχή όπου θα κατευθυνθεί μελλοντικά και η υπόλοιπη συμβατή ανάπτυξη.

30.4 Περιοχή Εξειδικευμένων Αναπτύξεων

30.4.1 Η περιοχή που έχει καθοριστεί κατά προτεραιότητα για τη χωροθέτηση των εξειδικευμένων λειτουργιών βρίσκεται εκτός Ορίου Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου, και πληροί τις πιο κάτω προϋποθέσεις:

- (α) Βρίσκεται σε στρατηγικό σημείο του Σχεδίου, σε ευρεία ζώνη της περιφέρειας, ώστε να προσφέρεται ευελιξία στη χωροθέτηση τέτοιων αναπτύξεων χωρίς να διαταράσσεται η ισορροπία περιοχών που έχουν ήδη αναπτυχθεί.
- (β) Εξυπηρετείται από δρόμους πρωταρχικής σημασίας και εφάπτεται του εθνικού οδικού δικτύου και άλλων δρόμων υπερτοπικής σημασίας.
- (γ) Δεν υπάρχει σημαντικός αριθμός άλλων δεσμεύσεων στην περιοχή, ώστε να είναι δυνατή η ενοποίηση τεμαχίων για διασφάλιση της απαιτούμενης έκτασης γης.
- (δ) Γειτνιάζει με μεγάλους χώρους πρασίνου ή περιοχές Natura.

30.4.2 Η Περιοχή Εξειδικευμένων Αναπτύξεων που έχει καθοριστεί φαίνεται με περίγραμμα στο Σχέδιο 5 Χρήση Γης και το Σχέδιο 6 Πολεοδομικές Ζώνες.

Η περιοχή αυτή εμπίπτει σε Αγροτική Ζώνη Γα4, στα ανατολικά διοικητικά όρια του Δήμου Τσερίου και των Κοινοτήτων Πέρα Χωρίου και Νήσου, και βρίσκεται νότια του δρόμου πρωταρχικής σημασίας προς Πέρα Χωρίο – Νήσου, έναντι των Βιομηχανικών Ζωνών του Δήμου.

30.5 Κατηγορίες Εξειδικευμένων Αναπτύξεων

Οι κατηγορίες επιτρεπόμενων χρήσεων στην περιοχή Εξειδικευμένων Αναπτύξεων είναι οι ακόλουθες. Νοείται ότι οι αναφερόμενες αναπτύξεις θα επιτρέπονται λαμβανομένων υπόψη όλων των βασικών πολιτικών και στόχων του Τοπικού Σχεδίου.

- (α) Εκπαιδευτικά Ιδρύματα Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης (Πανεπιστήμια, Κολέγια, και άλλες εξειδικευμένες σχολές).
- (β) Εκπαιδευτήρια, εξαιρουμένων των νηπιαγωγείων.
- (γ) Εξειδικευμένα Ιατρικά Κέντρα, μεγάλα Διαγνωστικά Κέντρα, Ιατρικά Κέντρα Διεθνών Προδιαγραφών και Ιδιωτικά Νοσοκομεία.
- (δ) Κέντρα Πολλαπλού Αθλητικού/ Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα, Οργανωμένα Αθλητικά Κέντρα μεγάλης κλίμακας.
- (ε) Θεματικά Πάρκα.
- (στ) Κέντρα Έρευνας και Ανάπτυξης (*Research and Development*) και Αναπτύξεις Υψηλής Τεχνολογίας.
- (ζ) Τηλεοπτικοί ή/ και Ραδιοφωνικοί Σταθμοί.
- (η) Αίθουσες δεξιώσεων, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 17.8.1.
- (θ) Κινηματογράφοι πολλαπλών οθονών.
- (ι) Συνεδριακά Κέντρα.
- (ια) Μεμονωμένα μίνι γήπεδα ποδοσφαίρου, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 16.6.2.3.

30.6 Βασικές Παράμετροι

Για κάθε κατηγορία ανάπτυξης καθορίζονται τα ακόλουθα ελάχιστα μεγέθη τεμαχίου καθώς και άλλες παράμετροι που αφορούν τους ανώτατους επιτρεπόμενους συντελεστές ανάπτυξης, τον αριθμό χώρων στάθμευσης, και τις αποστάσεις από τα σύνορα. Σε όλες τις περιπτώσεις θα απαιτείται η παραχώρηση και τοπιοτέχνηση ανοικτού δημόσιου χώρου ποσοστού 18% του καθαρού εμβαδού της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας [δεν θα ισχύει η πρόνοια 3.4(θ) του Παραρτήματος Β του Τοπικού Σχεδίου] εκτός των περιπτώσεων υπό ανάπτυξη ιδιοκτησιών που εφάπτονται των περιοχών Natura, όπου θα απαιτείται η παραχώρηση και τοπιοτέχνηση ανοικτού δημόσιου χώρου ποσοστού 23% του καθαρού εμβαδού της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας.

30.6.1 Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης

- (α) Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου θα είναι της τάξης των 45.000 τ.μ. Νοείται ότι θα μπορεί να γίνει αποδεκτό και μικρότερο μέγεθος, νοουμένου ότι η Πολεοδομική Αρχή αφού διαβουλευθεί με το Υπουργείο Παιδείας και Πολιτισμού ικανοποιηθεί ότι το ίδρυμα θα μπορεί να είναι βιώσιμο και επιθυμητό και ότι τηρούνται τα πρότυπα που περιλαμβάνονται στα Τοπικά Σχέδια.
- (β) Το ποσοστό κάλυψης και ο συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνουν το 0,25:1 και το 0,40:1 αντίστοιχα.
- (γ) Θα απαιτείται ένας χώρος στάθμευσης για κάθε μέλος του προσωπικού και ένας για κάθε δυο φοιτητές.
- (δ) Η ανάπτυξη θα περιλαμβάνει ανοικτούς χώρους πρασίνου, τις αναγκαίες σε σχέση με το παρεχόμενο πρόγραμμα σπουδών εγκαταστάσεις, διευκολύνσεις εστίασης και αναψυχής σπουδαστών, κλειστό γυμναστήριο, κέντρο υγείας, καθώς και χώρους για εκπαιδευτικές και κοινωνικές εκδηλώσεις του Ιδρύματος.
- (ε) Η ανέγερση του εκπαιδευτικού ιδρύματος μπορεί να συνοδεύεται από υποστηρικτικές χρήσεις όπως βιβλιοπωλείο, φαρμακείο, περίπτερο, μικρό κατάστημα ειδών καθημερινής εξυπηρέτησης, καφεσιατόριο κλπ. Το δομήσιμο εμβαδόν των πιο πάνω χρήσεων δεν θα υπερβαίνει το 5% του συνολικού δομήσιμου εμβαδού του ιδρύματος, ή τα 500 τ.μ., οποιοδήποτε από τα δυο είναι μικρότερο. Είναι επίσης δυνατή η ανέγερση μικρού αριθμού κατοικιών για τις ανάγκες του ακαδημαϊκού προσωπικού και των επισκεπτών. Το δομήσιμο εμβαδόν των κατοικιών δεν θα υπερβαίνει το 10% του συνολικού δομήσιμου εμβαδού του ιδρύματος, ή τα 1000 τ.μ., οποιοδήποτε από τα δυο είναι μικρότερο.
- (στ) Η ανάπτυξη μπορεί να περιλαμβάνει την ανέγερση διαφόρων τύπων φοιτητικών εστιών σε άμεση και λειτουργική σχέση με το εκπαιδευτήριο, για ικανοποίηση των στεγαστικών αναγκών των φοιτητών (στέγαση για μέχρι το 50% του συνολικού αριθμού των φοιτητών).
- (ζ) Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 10,00 μέτρα από τα σύνορα.

30.6.2 Εκπαιδευτήρια (εξαιρουμένου του Νηπιαγωγείου)

- (α) Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου θα είναι το άθροισμα του ελάχιστου απαιτούμενου χώρου για τις διάφορες βαθμίδες όπως καθορίζεται στους σχετικούς Πίνακες του Παραρτήματος Δ *Πρότυπα για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα* του Τοπικού Σχεδίου, αλλά οπωσδήποτε όχι μικρότερο των 20.000 τ.μ.
- (β) Το ποσοστό κάλυψης και ο συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνουν το 0,25:1 και το 0,40:1 αντίστοιχα.

- (γ) Θα απαιτείται αυξημένος αριθμός χώρων στάθμευσης κατά 20% από τον αριθμό που προκύπτει με βάση τα σχετικά Πρότυπα για Παροχή και Διαμόρφωση Χώρων Στάθμευσης.
- (δ) Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 10,00 μέτρα από τα σύνορα.

30.6.3 Εξειδικευμένα Ιατρικά/ Διαγνωστικά Κέντρα, Κέντρα Ιατρικής Έρευνας, Ειδικοί Τύποι Κλινικών και Ιδιωτικά Νοσοκομεία

- (α) Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου θα είναι της τάξης των 10.000 τ.μ.
- (β) Το ποσοστό κάλυψης και ο συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνουν το 0,30:1 και το 0,40:1 αντίστοιχα.
- (γ) Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 10,00 μέτρα από τα σύνορα.
- (δ) Θα απαιτείται αυξημένος αριθμός χώρων στάθμευσης κατά 20% από τον αριθμό που προκύπτει με βάση τα σχετικά Πρότυπα για Παροχή και Διαμόρφωση Χώρων Στάθμευσης.
- (ε) Η ανάπτυξη μπορεί να συμπεριλαμβάνει υποστηρικτικές χρήσεις όπως φαρμακείο, περίπτερο, ανθοπωλείο, καφενείο, κ.ο.κ. Στον ίδιο χώρο είναι δυνατόν να επιτραπούν μέχρι δυο κατοικίες για το διανυκτερεύον προσωπικό. Το δομήσιμο εμβαδόν των πιο πάνω χρήσεων δεν θα υπερβαίνει το 15% του συνολικού δομήσιμου εμβαδού του έργου, ή τα 750 τ.μ., οποιοδήποτε από τα δυο είναι μικρότερο.
- (στ) Η ανάπτυξη μπορεί να περιλαμβάνει την ανέγερση καταλυμάτων, ανάλογα με την περίπτωση και κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής, για τη διαμονή των συγγενών των ασθενών με αριθμό κλινών όχι μεγαλύτερο από το 20% των κλινών της αντίστοιχης πρωτεύουσας χρήσης σε περιπτώσεις που δεν παρέχονται τέτοιου τύπου διευκολύνσεις σε λειτουργικές αποστάσεις από την ανάπτυξη.

30.6.4 Κέντρα Πολλαπλού Αθλητικού/ Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα, Οργανωμένα Αθλητικά Κέντρα Μεγάλης Κλίμακας

- (α) Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου θα είναι της τάξης των 15.000 τ.μ.
- (β) Το ποσοστό κάλυψης και ο συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνουν το 0,15:1 και το 0,20:1 αντίστοιχα.
- (γ) Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 20,00 μέτρα από τα σύνορα. Σε περίπτωση κατασκευής γηπέδων ποδοσφαίρου, μίνι γηπέδων ποδοσφαίρου και παρόμοιων εγκαταστάσεων, η ελάχιστη απόσταση από τα σύνορα αυξάνεται στα 30 μέτρα από τα σύνορα.

- (δ) Θα απαιτείται ελάχιστος αριθμός χώρων στάθμευσης 120 χώροι, και ένας επιπλέον χώρος για κάθε 100 τ.μ. πέραν των 15.000 τ.μ. γηπέδου.
- (ε) Η ανάπτυξη μπορεί να συμπεριλαμβάνει υποστηρικτικές χρήσεις όπως κατάστημα αθλητικών ειδών, περίπτερο, μικρό ιατρείο, κατάστημα ειδών υγιεινής διατροφής, κ.ο.κ. Είναι επίσης δυνατή η ανέγερση μιας κατοικίας για τις ανάγκες του προσωπικού. Το δομήσιμο εμβαδόν των πιο πάνω χρήσεων δεν θα υπερβαίνει το 15% του συνολικού δομήσιμου εμβαδού του έργου, ή τα 500 τ.μ., οποιοδήποτε από τα δυο είναι μικρότερο.

30.6.5 Θεματικά Πάρκα

Η κατηγορία αυτή περιλαμβάνει, θεματικό πάρκο επικεντρωμένο γύρω από ένα ή περισσότερα κεντρικά θέματα, όπου προσφέρονται μορφωτικές ή/και ψυχαγωγικές υπηρεσίες στους επισκέπτες. Τα θεματικά πάρκα θα διαθέτουν εκτεταμένους ανοικτούς χώρους, ανάλογα και αντίστοιχα με τη θεματική ενότητα, διαμορφωμένους και τοπιοτεχνημένους, με πεζόδρομους, ποδηλατόδρομους, διαμόρφωση αναβαθμίδων, εκτεταμένη δενδροφύτευση κλπ., στη βάση ενός ολοκληρωμένου σχεδιασμού περιβαλλοντικού εμπλουτισμού και περιβαλλοντικής διαχείρισης.

- (α) Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου θα είναι 20.000 τ.μ.
- (β) Το ποσοστό κάλυψης και ο συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνουν το 0,20:1 και το 0,25:1 αντίστοιχα.
- (γ) Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 30,00 μέτρα από τα σύνορα.
- (δ) Θα απαιτείται ελάχιστος αριθμός χώρων στάθμευσης 400 χώροι, και ένας επιπλέον χώρος για κάθε 100 τ.μ. πέραν των 40.000 τ.μ. γηπέδου.
- (ε) Η ανάπτυξη μπορεί να συμπεριλαμβάνει υποστηρικτικές χρήσεις όπως κατάστημα αθλητικών ειδών, περίπτερο, μικρό ιατρείο, κατάστημα ειδών υγιεινής διατροφής, κ.ο.κ. Είναι επίσης δυνατή η ανέγερση μέχρι δυο κατοικιών για τις ανάγκες του προσωπικού. Το δομήσιμο εμβαδόν των πιο πάνω χρήσεων δεν θα υπερβαίνει το 15% του συνολικού δομήσιμου εμβαδού του έργου, ή τα 500 τ.μ., οποιοδήποτε από τα δυο είναι μικρότερο.

30.6.6 Κέντρα Έρευνας και Ανάπτυξης (*Research and Development*) και Αναπτύξεις Υψηλής Τεχνολογίας

Η κατηγορία αυτή περιλαμβάνει τους τομείς των τηλεπικοινωνιών, της μικροηλεκτρονικής, των ευφυών συστημάτων αυτόματου ελέγχου, των ηλεκτρονικών υπολογιστών, της βιομετρικής τεχνολογίας, της ρομποτικής, των δικτύων και της τεχνολογικής ανάπτυξης και συντήρησης λογισμικού. Διευκρινίζεται ότι σε καμία περίπτωση οι αναπτύξεις αυτές δεν θα πρέπει να μετεξελιχθούν σε βιοτεχνικές ή βιομηχανικές μονάδες και για το λόγο αυτό δεν

επιτρέπεται η χωροθέτηση αναπτύξεων που αφορούν χώρους παραγωγής παρά μόνο για σκοπούς πειραμάτων και δοκιμών.

- (α) Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου θα είναι της τάξης των 12.000 τ.μ.
- (β) Το ποσοστό κάλυψης και ο συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνουν το 0,30:1 και το 0,40:1 αντίστοιχα.
- (γ) Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 10,00 μέτρα από τα σύνορα.
- (δ) Θα απαιτείται ένας χώρος στάθμευσης για κάθε 20 τ.μ. κύριων χώρων και ένας χώρος στάθμευσης για κάθε 65 τ.μ. βοηθητικών χώρων.
- (ε) Η ανάπτυξη μπορεί να συμπεριλαμβάνει υποστηρικτικές χρήσεις όπως καφεστιατόριο, περίπτερο, μικρό ιατρείο, κ.ο.κ. Είναι επίσης δυνατή η ανέγερση μιας κατοικίας για τις ανάγκες του προσωπικού. Το δομήσιμο εμβαδόν των πιο πάνω χρήσεων δεν θα υπερβαίνει το 10% του συνολικού δομήσιμου εμβαδού του έργου, ή τα 500 τ.μ., οποιοδήποτε από τα δυο είναι μικρότερο.

30.6.7 Τηλεοπτικοί ή/ και Ραδιοφωνικοί Σταθμοί

- (α) Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου θα είναι της τάξης των 8.000 τ.μ.
- (β) Το ποσοστό κάλυψης και ο συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνουν το 0,20:1 και το 0,30:1 αντίστοιχα.
- (γ) Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 20,00 μέτρα από τα σύνορα.
- (δ) Θα απαιτείται ένας χώρος στάθμευσης για κάθε 20 τ.μ. του συνολικού εμβαδού της ανάπτυξης.
- (ε) Για κεραίες και άλλες συναφείς εγκαταστάσεις, το ύψος και η απόσταση από τα σύνορα θα καθορίζεται από την Πολεοδομική Αρχή.
- (στ) Το έργο θα μπορεί να συμπεριλαμβάνει υποστηρικτικές χρήσεις συμπεριλαμβανομένων καφεστιατορίου, περιπτέρου, καθώς και μιας κατοικίας αν απαιτείται, για τον φύλακα. Το δομήσιμο εμβαδόν των πιο πάνω χρήσεων δεν θα υπερβαίνει το 5% του συνολικού δομήσιμου εμβαδού του έργου, ή τα 250 τ.μ., οποιοδήποτε από τα δυο είναι μικρότερο.

30.6.8 Κινηματογράφοι πολλαπλών οθονών.

- (α) Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου θα είναι της τάξης των 8.000 τ.μ.
- (β) Το ποσοστό κάλυψης και ο συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνουν το 0,25:1 και το 0,30:1 αντίστοιχα.
- (γ) Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 10 μέτρα από τα σύνορα.

- (δ) Θα απαιτείται ένας χώρος στάθμευσης για κάθε 20 τ.μ. του συνολικού εμβαδού της ανάπτυξης.
- (ε) Το έργο θα μπορεί να συμπεριλαμβάνει υποστηρικτικές χρήσεις συμπεριλαμβανομένων καφεστιατορίου, περιπτέρου, καθώς και μιας κατοικίας αν απαιτείται, για τον φύλακα. Το δομήσιμο εμβαδόν των πιο πάνω χρήσεων δεν θα υπερβαίνει το 15% του συνολικού δομήσιμου εμβαδού του έργου, ή τα 500 τ.μ., οποιοδήποτε από τα δυο είναι μικρότερο.

30.6.9 Συνεδριακά Κέντρα

- (α) Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου θα είναι της τάξης των 10.000 τ.μ.
- (β) Το ποσοστό κάλυψης και ο συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνουν το 0,20:1 και το 0,30:1 αντίστοιχα.
- (γ) Η οικοδομή ή και οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 10 μέτρα από τα σύνορα.
- (δ) Θα απαιτείται ένας χώρος στάθμευσης για κάθε 20 τ.μ. του συνολικού εμβαδού της ανάπτυξης.
- (ε) Για κεραίες και άλλες συναφείς εγκαταστάσεις, το ύψος και η απόσταση από τα σύνορα θα καθορίζεται από την Πολεοδομική Αρχή.
- (στ) Το έργο θα μπορεί να συμπεριλαμβάνει υποστηρικτικές χρήσεις συμπεριλαμβανομένων καφεστιατορίου, περιπτέρου, βιβλιοπωλείου, μικρού ιατρείου, κ.ο.κ. καθώς και μιας κατοικίας αν απαιτείται, για τον φύλακα. Το δομήσιμο εμβαδόν των πιο πάνω χρήσεων δεν θα υπερβαίνει το 20% του συνολικού δομήσιμου εμβαδού του έργου, ή τα 750 τ.μ., οποιοδήποτε από τα δυο είναι μικρότερο.

30.7 Βασικές Προϋποθέσεις

Βασικές προϋποθέσεις για τις πιο πάνω αναπτύξεις είναι οι ακόλουθες:

- (α) Η ένταξη της ανάπτυξης σε άνετους και κατάλληλα διαμορφωμένους και τοπιοτεχνημένους χώρους υψηλής ποιότητας και σχεδιασμού που θα συμβάλουν στην αναβάθμιση της ποιότητας του περιβάλλοντος σύμφωνα με τις σύγχρονες αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης. Η ανάπτυξη γενικά θα σέβεται και αναδεικνύει κάθε σημαντικό φυσικό χαρακτηριστικό ή στοιχείο περιβαλλοντικού πλούτου. Κάθε ανάπτυξη θα περιλαμβάνει στοιχεία περιβαλλοντικού εμπλουτισμού, όπως πεζόδρομους, ποδηλατόδρομους, δενδροφυτεύσεις και τοπιοτεχνήσεις, ειδικά όταν συνορεύουν με τις περιοχές Natura και τις Ζώνες Πρασίνου ώστε να οδηγούν σ' αυτές.

- (β) Η πολύ υψηλή αισθητική στάθμη των προτεινόμενων οικοδομών και κατασκευών και η ορθή ένταξη στην περιβάλλουσα περιοχή για ουσιαστική συμβολή στην αναβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος.
- (γ) Η δυνατότητα εύκολης και ασφαλούς προσπέλασης από άρτιο οδικό δίκτυο και η δημιουργία ικανοποιητικού αριθμού χώρων στάθμευσης και η απρόσκοπτη και άμεση εξυπηρέτηση τους από τα διάφορα δίκτυα υποδομής και υπηρεσιών δημόσιας ωφέλειας (ηλεκτρική ενέργεια, τηλεφωνικά δίκτυα, αποχετευτικό και υδρευτικό δίκτυο, κ.ο.κ.). Σημειώνεται ότι για τα έργα αυτά κρίνεται απαραίτητο να διεξάγεται ειδική κυκλοφοριακή μελέτη.
- (δ) Η λειτουργία της ανάπτυξης κάτω από ενιαία ιδιοκτησία και διαχείριση.
- (ε) Κατά την αξιολόγηση σχετικής αίτησης θα λαμβάνεται ιδιαίτερα υπόψη ο δυσμενής επηρεασμός των ανέσεων της περιοχής τόσο όσον αφορά την υφιστάμενη κατάσταση κατά τον χρόνο μελέτης της αίτησης αλλά και της πιθανότητας επεκτάσεων στο μέλλον του καθορισμένου Ορίου Ανάπτυξης.
- (στ) Αναπτύξεις του αναφερόμενου τύπου δεν θα επιτρέπονται σε καθορισμένες περιοχές προστασίας του περιβάλλοντος. Θα λαμβάνονται επίσης υπόψη όλες οι βασικές Πολιτικές και Στόχοι του Τοπικού Σχεδίου που αναφέρονται στη χωροθέτηση αναπτύξεων.
- (ζ) Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 10,00 μέτρα από τα σύνορα σε όλες τις περιπτώσεις, εξαιρουμένων των περιπτώσεων χωροθέτησης αθλητικών κέντρων και ραδιοφωνικών/ τηλεοπτικών σταθμών, που η απόσταση από τα σύνορα αυξάνεται στα 20,00 μέτρα, και της περίπτωσης των θεματικών πάρκων, ή σε περίπτωση κατασκευής γηπέδων ποδοσφαίρου, μίνι γηπέδων ποδοσφαίρου, και παρόμοιων εγκαταστάσεων στα πλαίσια ανάπτυξης που αφορά κέντρο πολλαπλού αθλητικού/ ψυχαγωγικού χαρακτήρα, που η απόσταση αυξάνεται στα 30,00 μέτρα.
- (η) Ο αριθμός ορόφων σε όλες τις περιπτώσεις καθορίζεται στους τρεις, εξαιρουμένων των περιπτώσεων χωροθέτησης αναπτύξεων που αφορούν κέντρα πολλαπλού αθλητικού/ ψυχαγωγικού χαρακτήρα και θεματικά πάρκα, που ο αριθμός ορόφων καθορίζεται στους δύο.

30.8 Άλλες Πρόνοιες

- 30.8.1** Η χωροθέτηση των αναπτύξεων που αναφέρονται στο παρόν Κεφάλαιο, δυνατόν να επιτραπεί και σε άλλες περιοχές με βάση τη σχετική πολιτική στο οικείο Κεφάλαιο του Τοπικού Σχεδίου, και με βάση τις αντίστοιχες πρόνοιες και προϋποθέσεις.
- 30.8.2** Στις περιοχές που περιγράφονται στην παρούσα πολιτική δεν αποκλείονται και άλλες αναπτύξεις, εφόσον αυτές επιτρέπονται από τις αντίστοιχες πρόνοιες των οικείων Κεφαλαίων, όπως για παράδειγμα οι Αίθουσες Δεξιώσεων.

- 30.8.3** Η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί ανάλογα με το είδος και την κλίμακα της ανάπτυξης, την επιβολή αντισταθμιστικών μέτρων, που είναι δυνατό να περιλαμβάνουν έργα κατασκευής και συμπλήρωσης/αναβάθμισης του οδικού δικτύου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου οδικού εξοπλισμού της εγγύς περιοχής), περιβαλλοντικά έργα, εμπλουτισμό των παρεχόμενων διευκολύνσεων
- 30.8.4** Σε περίπτωση ένταξης περιοχής για την οποία ίσχυαν οι πρόνοιες των εξειδικευμένων αναπτύξεων σε Ζώνη Ανάπτυξης, για αυτή θα ισχύουν ταυτόχρονα και οι πρόνοιες του Κεφαλαίου αυτού νοουμένου ότι θα υποβληθεί αίτηση για ανάπτυξη σε διάστημα που δεν θα υπερβαίνει τα πέντε (5) χρόνια από την ημερομηνία δημοσίευσης του Τοπικού Σχεδίου.
- 30.8.5** Προς αποφυγή οποιωνδήποτε δυσμενών επιπτώσεων, Εξειδικευμένες Αναπτύξεις που δύναται να επιτραπούν εκτός Περιοχών Ανάπτυξης, θα πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 200 μέτρα από το όριο Κτηνοτροφικής Ζώνης ή Βιομηχανικής Ζώνης Κατηγορίας Α.

ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ 1 ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΣΕ ΚΑΘΟΡΙΣΜΕΝΕΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΖΩΝΕΣ ΤΟΥ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΤΣΕΡΙΟΥ

Προσθήκη του ακόλουθου Πίνακα στο τέλος του Προσαρτήματος 1 (σελ. 219).

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΖΩΝΗ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ	ΒΑΣΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΤΣΕΡΙΟΥ - §
Αγροτική Ζώνη Γα4 (Περιοχή Εξειδικευμένων Αναπτύξεων)	Εκπαιδευτήρια, εξαιρουμένου του νηπιαγωγείου	14.5.10(γ), 14.5.15(γ), 30.5
	Σχολές τριτοβάθμιας εκπαίδευσης	14.5.18, 30.5
	Ειδικό τύποι κλινικών (κέντρα αποτοξίνωσης, κλινικές ψυχικής αποκατάστασης, κ.ο.κ.)	15.5.4
	Εγκαταστάσεις υγείας	15.5.6
	Μεμονωμένα μίνι γήπεδα ποδοσφαίρου	16.6.2.3
	Αυτοτελείς αίθουσες δεξιώσεων	17.8.1
	Θεματικά πάρκα	17.10.1.7, 30.5
	Κέντρα πολλαπλού αθλητικού/ ψυχαγωγικού χαρακτήρα, Οργανωμένα αθλητικά κέντρα μεγάλης κλίμακας	17.10.2.7, 30.5
	Άλλες εξειδικευμένες διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας (γήπεδα γκολφ, γήπεδα mini golf, υδροπάρκα, λούνα παρκ, κέντρα ιππασίας, ενυδρεία, κ.ο.κ.)	17.11.2
	Εξειδικευμένα ιατρικά/ διαγνωστικά κέντρα, ιατρικά κέντρα διεθνών προδιαγραφών και ιδιωτικά νοσοκομεία	30.5
	Κέντρα έρευνας και ανάπτυξης (Research and Development) και αναπτύξεις υψηλής τεχνολογίας	30.5
	Τηλεοπτικοί ή/ και Ραδιοφωνικοί Σταθμοί	27.3.3, 30.5

Αντικατάσταση ένθετων σχεδίων